

Tilstandsrapport

 Enebolig med utleiedel
 Vestmarkveien 385, 3271 LARVIK
 LARVIK kommune
 gnr. 2017,2015,2017, bnr. 2,16,1, snr. 0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 785 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 05.09.2025

Rapportdato: 17.09.2025

Oppdragsnr.: 19959-2342

Referansenummer: KO1446

Autorisert foretak: Contax AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen



CONTA XT
KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

CONTACT AS

Contact AS er et firma som driver med konsulent og takseringstjenester. Firmaet har kontoradresse i Larvik. Viktige faktorer for firmaet er kvalitet, kundetilfredshet, tilgjengelighet og korte respons- og leveringstider. Contact AS ble etablert i 2013 og har god erfaring og kunnskap innenfor bransjen. Firmaet er tilknyttet Norsk Takst og benytter derfor skjematurer og forsikringsordning som Norsk Takst tilbyr sine medlemmer. Firmaet har samarbeid med andre aktører og entreprenører i byggebransjen dersom dette er av ønske. Vi kan utføre det meste innenfor konsulent og takseringstjenester. Dette kan sees på firmaet sin hjemmeside www.contact.no

Rapportansvarlig

Petter Christiansen

petter@ageria.no

414 91 855



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TILSTAND:

Bygninger med varierende tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år på boligen. Det er bl.a:

2018 - Ny balkongdør i spisestue 1 etg.

2005 - Ny balkongdør i spisestue 2 etg.

- Noen nyere vinduer
- Pusset opp noen innvendige overflater
- Pusset opp kjøkken boligdel
- Montert luft-luft varmepumpe
- Nyere vv-tank i leilighet

BYGGEMETODE:

Grunnmur er trolig oppført i støpt betong, stein blokker eller betong blokker ihht. byggeår. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk (laftet tømmer/stående plank i eldre deler), det er kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking.

OPPVARMING:

- * Elektriske varmekabler
- * Vedovn
- * Panelovn
- * Luft-luft varmepumpe

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

* Det er kun sett tegninger av leilighet (tilbygget del). Ingen avvik på disse ihht. dagens løsning.

Enebolig med utleiedel

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble besikket fra bakkenivå. Det er benyttet tekking med dobbelt krummet betongtakstein. Delvis nyere undertakbord som er synlig fra loft.

Takrenner, nedløp og beslag av forskjellig type og alder.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner (mulig laftet tømmer/stående plank på eldre deler) med stående tømmermannskledning av ukjent alder. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger.

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i gang 2 etg. i leilighet og i spisestue/bar i 2 etg. i boligdel.

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder.

Det er montert dører av forskjellig type og alder. Ny balkongdør til spisestue/bar i 2 etg. boligdel i 2005 og ny balkongdør til spisestue 1 etg. boligdel i 2018.

Terrasse på ca. 23 m2 med tilkomst fra spisestue, soverom og hage. Den er oppført i trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er ca. 91 cm. Platting på ca. 30 m2 med tilkomst fra hage. Den er oppført i

trekonstruksjoner.

Terrasse (for det meste overbygd) på ca. 29 m2 med tilkomst fra hage. Den er oppført i trekonstruksjoner og det er plastplater som taktekking.

Trapper av trekonstruksjoner, rustfritt stål og støpt betong. For det meste normal slitasje.

Det er oppført et overbygd vedskjul på tomten. Det er oppført i trekonstruksjoner og det er plater som taktekking.

Det er oppført en bygning for sagbruk på tomten. Det er oppført i trekonstruksjoner og det er plater som taktekking.

Det er oppført et pumpehus på tomten. Det er oppført i trekonstruksjoner og det er plater som taktekking.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er overflater av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje. Det mangler noe taklister i trapperom 2 etg. boligdel, og det er noe sprang og tegn til egeninnsats på gulvfliser i gang i kjeller leilighet. Disse tingene settes for seg til TG2.

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille i 1 og 2 etg. i boligdelen. Bjelkelag av trevirke som etasjeskille i 1 og 2 etg. i leiligheten.

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

Det er 2 stk. pipestokker, de er av teglstein og lettklinker. Feieluke ble observert på loft og i kjeller på teglsteinspipe, og i kjeller på lettklinker pipe. Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i spisestue 1 etg. boligdel og i stue 1 etg. i leilighet.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Det er vegger av mur konstruksjoner i kjeller. Det er observert fuktutslag på yttervegger og gulv i kjeller (boligdel og leilighet) v/bruk av fuktmåler. Noe synlige fuktskjolder/saltutslag.

Heltre trapper.

Dører av forskjellig type og alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra kjøkken i 1 etg. Det er av eldre dato, alder er ukjent.

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Ja, mot dusjkabinett

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.

Vegger: Panel

Himling: Panel

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes varmeovn, toalett, innredning m/vask, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Noe preg av elde. Toalett er skrudd fast i gulv, bør på sikt festes med silikon e.l. Det ble ikke

Beskrivelse av eiendommen

utført kontroll av sluk pga. manglende tilkomst. Manglende utførelse rundt rørgjennomføring vegg/gulv og åpning på veggpanel i hjørne v/toalett. Det er elektrisk avtrekk og det er ikke tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner. Det ble foretatt hulltaking i stue. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det må sies at det ble begrenset kontroll pga. det er tømmervegg. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad/vaskerom.

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang i kjeller leilighet. Det er av eldre dato, alder er ukjent.

Gulv: Malt betong

Varmer i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei

Vegger: Malte flater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes vv-tank, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Preg av elde. Det er ikke membran/tettesjikt i rommet. Det ble ikke observert membran i sluk. Det er elektrisk avtrekk og det er ikke tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rørapplegg ligger vendt mot mur konstruksjoner. Det ble observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på vegger og gulv. Noe synlig saltutslag/skjolder.

Bad ligger med tilkomst fra gang i kjeller leilighet. Det er av eldre dato, alder er ukjent.

Gulv: Flis

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.

Vegger: Våtromsplater

Himling: Tak-ess plater

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes badekar, innredning m/vask og dusjkabinett. Preg av elde og slitasje. Manglende utførelse mellom våtromsplater og gulvfliser. Ikke montert bunnlist på våtromsplater. Det ble ikke utført kontroll av sluk under dusjkabinett pga. fot til dusjkabinett var plassert på slukrist. Det var ikke synlig membran i sluk under badekar. Det er elektrisk avtrekk og det er ikke tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rørapplegg ligger vendt mot mur konstruksjoner og gang/toalettrom. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad. Synlig rørapplegg i gang bak bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger mellom entre, bad/vaskerom og spisestue i 1 etg. boligdel. Kjøkken er av ukjent alder.

Gulv: Laminat

Varmer i gulv: Nei

Vegger: Panel og "plast" fliser

Himling: Panel

Downlights: Nei

Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner/heltre med profilerte fronter

Benkeplate: Heltre

Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Stedvis noe løse "plast" fliser på vegg og noe skjolder/merker på benkeplate. Dette settes for seg til TG2. Det er skjevheter på gulv, dette kommenteres i eget punkt for etasjeskille. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Belegg

Varmer i gulv: Nei

Vegger: Malte flater og fliser

Himling: Tak-ess plater

Downlights: Nei

Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate og stål

Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med noe preg av elde og overflateslitasje. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom ligger med tilkomst fra gang i kjeller leilighet. Eldre dato, ukjent alder.

Gulv: Fliser

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Vegger: Malte flater

Himling: Tak-ess plater

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett og enkel servant. Det er elektrisk avtrekk og det er ikke tilluft v/dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert plastrør og kobber rør. Hovedkran er plassert i kjeller i boligdelen. Det er fra forskjellig alder.

Avløpsrør av plast/støpejern av ukjent alder.

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom. Det er montert en luft-luft varmepumpe i spisestue 1 etg. Alder er ukjent.

VV-tank på 287 liter fra 1998. Den står plassert i kjeller i boligdel.

VV-tank på ca. 200 liter av nyere dato. Den står plassert på vaskerom i leilighet.

El-skap:

Plassering: Trapp 2 etg. boligdel og trapp 1 etg. leilighet

Alder: Ukjent

Beskrivelse av eiendommen

Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skrusikringer: Nei
Hovedsikring: 50A og 32A
Målnummer: Se bilde

Varmekabler:
I diverse rom

Downlights:
Nei

El-opplegg:
Er av forskjellig alder

El-kontroll:
Ukjent

Brannslukningsutstyr: Ja
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.
Det ble ikke observert noe fuktsikring på befaringen.
Drenering/fuktsikring fra byggeår/eldre dato.
Grunnmur er trolig oppført i støpt betong, stein blokker eller betong blokker iht. byggeår. Grunnmur er pusset og malt på utvendige fasader.
Delvis flatt terreng. Det meste av overflatevann ledes bort fra bygning.
Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder.
Septiktank på eiendommen av ukjent type og alder.
Det er 2 stk. gårds- og bruksnummer på eiendommen (Gnr 2015, Bnr 16 og Gnr2017, Bnr 1 og 2).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med utleiedel

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun tegninger på tilbygget del (utleiedel). Derfor ukjent om det kan være søknadspliktige endringer på boligen, og om dette må omsøkes i etterkant.

Garasje/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke sett av undertegnede. Derfor ukjent om det kan være søknadspliktige endringer på boligen, og om dette må omsøkes i etterkant.

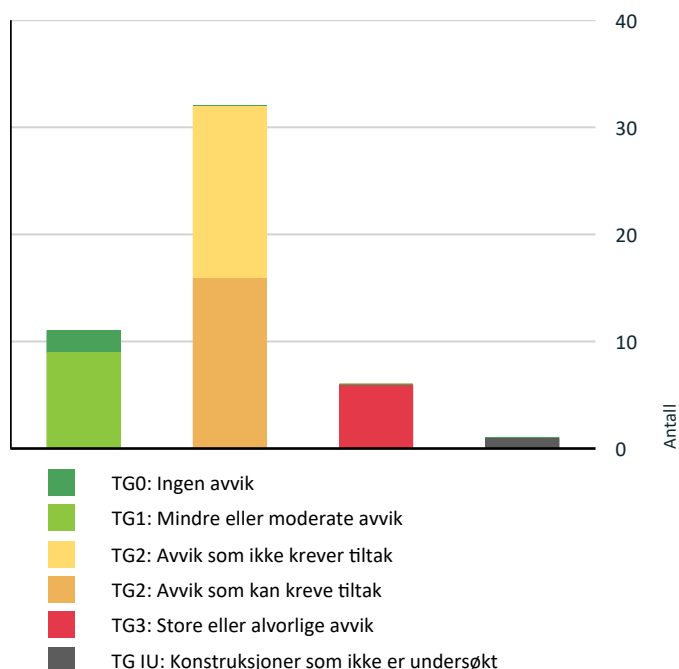
Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke sett av undertegnede.

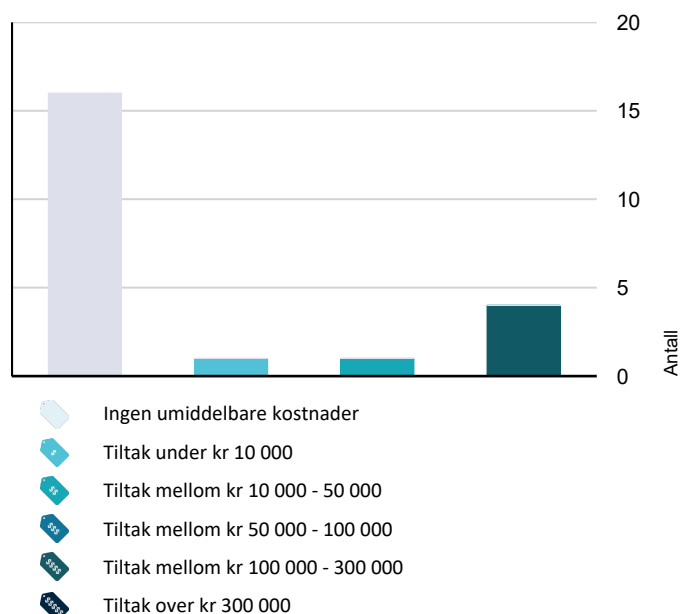
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig med utleiedel

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller leilighet > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller leilighet > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold - pumpehus [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold - sag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller leilighet > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller leilighet > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper - leilighet [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper - kjeller 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje leilighet > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED Utleiedel

Anvendelse

Enebolig med utleiedel

Standard

Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygning med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Ferdigattest 1987
2007	Veranda og fasadeendring	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er benyttet tekking med dobbelt krummet betongtakstein. Delvis nyere undertaksbord som er synlig fra loft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er påvist andre avvik:

Noe synlige skjevheter på tak

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av forskjellig type og alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Mangler forkantbord

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Montere forkantbord

Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner (mulig laftet tømmer/stående plank på eldre deler) med stående tømmermannskledning av ukjent alder. Ukjent iht. isolasjon i yttervegger.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasader er foretatt fra bakkenivå, og det må sies at det kun ble utført en begrenset kontroll m/stikktakninger på befaringsdagen. Konstruksjonen er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Mangler list mot utstikk og det mangler kledningsbord mot utstikk v/terrasse
Kledning mot terrasse utsatt for fukt pga. ligger mot terrasse
Stedvis svertesopp
Noe råte på kledning v/platting utenfor spisestue

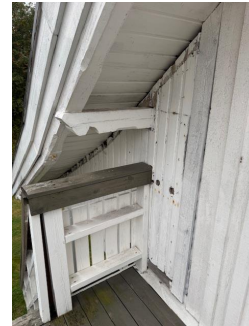
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Vaske og male fasader



råte



mangler

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i gang 2 etg. i leilighet og i spisestue/bar i 2 etg. i boligdel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe skjevheter
Eldre konstruksjon

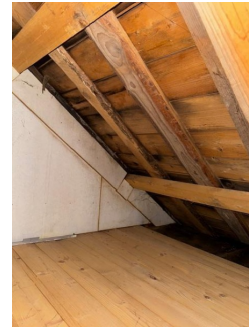
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Jevnlig kontroll av loft

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Noen vinduer av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Mangler lister/foring på vindu i trapp 2 etg. boligdel

Vinduer i kjeller ligger nære bakken og er utsatt for fukt/råte

Sprekk i glass på vindu til bad kjeller leilighet

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold



mangler omramming/lister



sprekk i glass

TG 1 Vinduer - nyere dato

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Noen vinduer av nyere dato. For det meste normal slitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Det er montert dører av forskjellig type og alder. Ny balkongdør til spisestue/bar i 2 etg. boligdel i 2005 og ny balkongdør til spisestue 1 etg. boligdel i 2018. Ellers dører av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe fuktskjolder på balkongdører i 2 etg. boligdel.

Noe slitasje på eldre dører

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



fuktskader

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Terrasse (for det meste overbygd) på ca. 29 m2 med tilkomst fra hage. Den er oppført i trekonstruksjoner og det er plastplater som takteking.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Platting på ca. 30 m2 med tilkomst fra hage. Den er oppført i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 23 m² med tilkomst fra spisestue, soverom og hage. Den er oppført i trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er ca. 91 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje

Konsekvens/tiltak

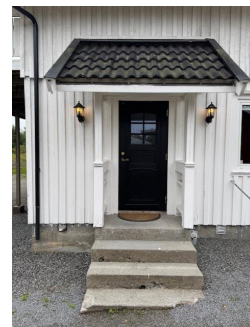
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Utvendige trapper

Trapper av trekonstruksjoner, rustfritt stål og støpt betong. For det meste normal slitasje.



! TG 2 Andre utvendige forhold - pumpehus

Det er oppført et pumpehus på tomten. Det er oppført i trekonstruksjoner og det er plater som takteking.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Elde og slitasje

Noe antydning til råte

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og utbedringer



Andre utvendige forhold - sag

Det er oppført en bygning for sagbruk på tomten. Det er oppført i trekonstruksjoner og det er plater som takteking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bærer preg av elde, slitasje og noe skjevheter.

Noe antydning til råte

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og utbedringer



Andre utvendige forhold

Det er oppført et overbygd vedskjul på tomten. Det er oppført i trekonstruksjoner og det er plater som takteking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bærer preg av elde, slitasje og noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og utbedringer

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt (f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.)

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

Det er overflater av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje. Det mangler noe taklister i trapperom 2 etg. boligdel, og det er noe sprang og tegn til egeninnsats på gulvfliser i gang i kjeller leilighet. Disse tingene settes for seg til TG2.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille i 1 og 2 etg. i boligdelen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Noe knirk

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



soverom 2 etg



kjøkken 1 etg

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille i 1 og 2 etg. i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Det er 2 stk. pipestokker, de er av teglstein og lettklinker. Feieluke ble observert på loft og i kjeller på teglsteinspipe, og i kjeller på lettklinker pipe. Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i spisestue 1 etg. boligdel og i stue 1 etg. i leilighet.

Siste dato for tilsyn: Ukjent

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kledd inn pipe på soverom 2 etg. i boligdel og pipe på bad i kjeller leilighet

Det er ikke stor nok plate på gulv i spisestue 1 etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Montere stor nok plate på gulv v/ildsted spisestue

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



soverom innebygd pipe



leilighet



spisestue

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Det er vegger av mur konstruksjoner i kjeller. Det er observert fuktutslag på yttervegger og gulv i kjeller (boligdel og leilighet) v/bruk av fuktmåler. Noe synlige fuktskjolder/saltutslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er observert fuktutslag på yttervegger og gulv i kjeller (boligdel og leilighet) v/bruk av fuktmåler. Noe synlige fuktskjolder/saltutslag.

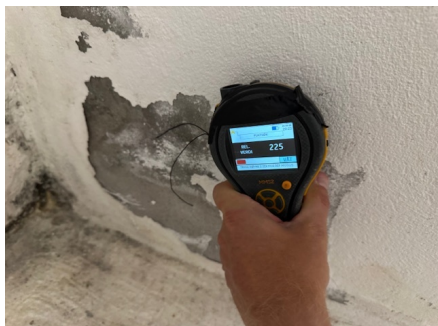
Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Utbedre drenering/fuktsikring

Pusse opp rom i kjeller på sikt

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Heltre trapp fra 1-2 etg. i boligdelen. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper - leilighet

Heltre trapp fra 1-2 etg. i leilighet. Noe mangler ihht. dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper - kjeller

Heltre trapp til kjeller i boligdel. Noe mangler ihht. dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige trapper - kjeller 2

Heltre trapp til kjeller i leilighet. Noe mangler ihht. dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Dører av forskjellig type og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra kjøkken i 1 etg. Det er av eldre dato, alder er ukjent.

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Ja, mot dusjkabinett

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.

Vegger: Panel

Himling: Panel

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes varmeovn, toalett, innredning m/vask, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Noe preg av elde. Toalett er skrudd fast i gulv, bør på sikt festes med silikon e.l. Det ble ikke utført kontroll av sluk pga. manglende tilkomst. Manglende utførelse rundt rørgjennomføring vegg/gulv og åpning på veggpanel i hjørne v/toalett. Det er elektrisk avtrekk og det er ikke tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og

Tilstandsrapport

observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i stue. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det må sies at det ble begrenset kontroll pga. det er tømmervegg. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad/vaskerom.



KJELLER LEILIGHET > BAD

TG 3 Generell

Bad ligger med tilkomst fra gang i kjeller leilighet. Det er av eldre dato, alder er ukjent.

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.

Vegger: Våtromsplater

Himling: Tak-ess plater

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes badekar, innredning m/vask og dusjkabinett. Preg av elde og slitasje. Manglende utførelse mellom våtromsplater og gulvfliser. Ikke montert bunnlist på våtromsplater. Det ble ikke utført kontroll av sluk under dusjkabinett pga. fot til dusjkabinett var plassert på slukrist. Det var ikke synlig membran i sluk under badekar. Det er elektrisk avtrekk og det er ikke tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER LEILIGHET > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot mur konstruksjoner og gang/toalettrom. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad. Synlig røropplegg i gang bak bad.



KJELLER LEILIGHET > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang i kjeller leilighet. Det er av eldre dato, alder er ukjent.

Gulv: Malt betong
Varmer i gulv: Nei
Fall på gulv mot sluk: Ja
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Vegger: Malte flater
Himling: Panel
Downlights: Nei

Tilstandsrapport

Av installasjoner finnes vv-tank, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Preg av elde. Det er ikke membran/tettesjikt i rommet. Det ble ikke observert membran i sluk. Det er elektrisk avtrekk og det er ikke tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER LEILIGHET > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot mur konstruksjoner. Det ble observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på vegger og gulv. Noe synlig saltutslag/skjolder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på vegger og gulv. Noe synlig saltutslag/skjolder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre drenering/fuktsikring utvendig
Pusse opp rommet



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken ligger mellom entre, bad/vaskerom og spisesue i 1 etg. boligdel. Kjøkken er av ukjent alder.

Gulv: Laminat
Varme i gulv: Nei
Vegger: Panel og "plast" fliser
Himling: Panel
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner/heltre med profilerte fronter
Benkeplate: Heltre
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Stedvis noe løse "plast" fliser på vegg og noe skjolder/merker på benkeplate. Dette settes for seg til TG2. Det er skjevheter på gulv, dette kommenteres i eget punkt for etasjeskille.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

1 ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Belegg
Varme i gulv: Nei
Vegger: Malte flater og fliser
Himling: Tak-ess plater
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter

Tilstandsrapport

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate og stål
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med noe preg av elde og overflateslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

Avtrekk

Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Elde og noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

KJELLER LEILIGHET > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom ligger med tilkomst fra gang i kjeller leilighet. Eldre dato, ukjent alder.

Gulv: Fliser

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Vegger: Malte flater

Himling: Tak-ess plater

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett og enkel servant. Det er elektrisk avtrekk og det er ikke tilluft v/dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Det er påvist andre avvik:

Noe preg av elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Pusse opp rommet på sikt

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er montert plastrør og kobber rør. Hovedkran er plassert i kjeller i boligdelen. Det er fra forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



hovedkran

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/støpejern av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Enkel støtte av røropplegg

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre støtte løsning for røropplegg



TG 2 Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

ⓘ TG 2 Varmesentral

Det er montert en luft-luft varmepumpe i spisestue 1 etg. Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ⓘ TG 2 Varmtvannstank - 2

VV-tank på ca. 200 liter av nyere dato. Den står plassert på vaskerom i leilighet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ⓘ TG 2 Varmtvannstank

VV-tank på 287 liter fra 1998. Den står plassert i kjeller i boligdel.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-skap:
Plassering: Trapp 2 etg. boligdel og trapp 1 etg. leilighet
Alder: Ukjent
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skrusikringer: Nei
Hovedsikring: 50A og 32A
Målnummer: Se bilde

Varmekabler:
I diverse rom

Downlights:
Nei

El-opplegg:
Er av forskjellig alder

El-kontroll:
Ukjent

TG2 settes pga: Det foreligger ikke samsvarserklæring. Anbefales el-sjekk iht. observasjoner og alder. Kursoversikt samstemmer ikke med kurser i el-skap.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

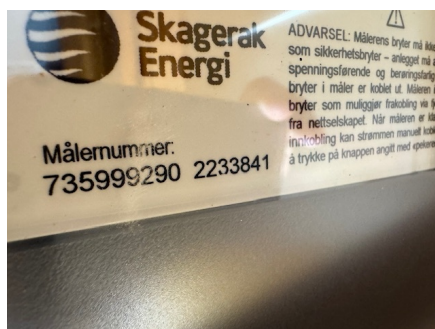
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder. Kursoversikt samstemmer ikke med kurser i el-skap.

Generell kommentar

Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder. Kursoversikt samstemmer ikke med kurser i el-skap.



Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsutstyr: Ja

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
Nei
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble ikke observert noe fuktsikring på befaringen. Drenering/fuktsikring fra byggeår/eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er trolig oppført i støpt betong, stein blokker eller betong blokker ihht. byggeår. Grunnmur er pusset og malt på utvendige fasader.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Delvis flatt terreng. Det meste av overflatevann ledes bort fra bygning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Septiktank på eiendommen av ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG IU Andre tomteforhold

Det er 2 stk. gårds- og bruksnummer på eiendommen (Gnr 2015, Bnr 16 og Gnr2017, Bnr 1 og 2).

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus



Anvendelse

Garasje/uthus

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygning med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasje/uthus med innredet soverom og grue/kjøkken i deler av bygget. Eldre utedo på hjørne av bygget. Det er støpt plate og gulv av trevirke. Det er oppført i trekonstruksjoner og det er plater som takteking. Bygget bærer noe preg av elde og slitasje. Noe råte i ytterdør til utedo og på kledningsbord. Det er ikke montert takrenner/nedløp. Bør påregne noe utbedringer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Låve



Anvendelse

Låve

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygning med enkel standard og med oppussing/renoveringsbehov.

Vedlikehold

Bygning med preg av etterslep ihht. vedlikehold.

Beskrivelse

Det er oppført en låve på eiendommen. Den er oppført i trekonstruksjoner og det er takstein som takteking. Den har grunnmur av stein og betong blokker. Bygget bærer preg av elde, slitasje, store skjevheter, råteskader, mangler og det er stedvis hull i tak/teking. Det har vært brann i yttervegg mot gate, dette er synlig på bygget. Eldre "møkkakjeller" er ikke med i arealoppsett. Det bør påregnes store utbedringer på bygget.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

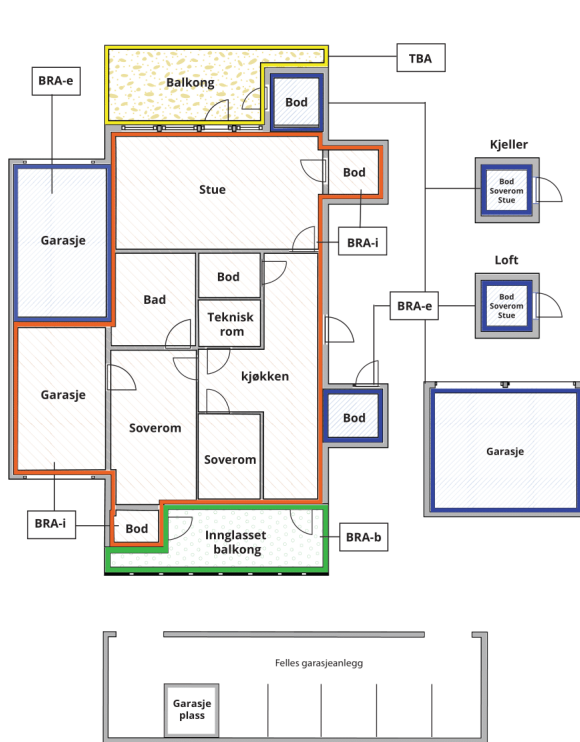
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig med utleiedel

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	96			96	23
1 Etasje	86			86	29
2 Etasje leilighet		42		42	
1 Etasje leilighet		47		47	30
Kjeller leilighet		38		38	
SUM	182	127			82
SUM BRA	309				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Trapperom, soverom, spisestue, soverom 2, gang, soverom 3, soverom 4		
1 Etasje	Entré, kjøkken, spisestue, stue, bad/vaskerom		
2 Etasje leilighet		Gang, soverom, soverom 2	
1 Etasje leilighet		Entré, kjøkken, stue	
Kjeller leilighet		Gang, toalettrom, bad, vaskerom, bod	

Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

2 ETG:

Trapperom: 4,4
Spisestue: 41,0
Soverom 1: 11,3
Soverom 2: 12,3
Soverom 3: 9,5
Soverom 4: 11,7
Gang: 3,5

Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

1 ETG:

Entre: 9,6
Kjøkken: 19,5
Bad/vaskerom: 10,9
Spisestue: 22,8
Stue: 20,6

KJELLER:

Ikke målbar pga. lav høyde

2 ETG. LEILIGHET:

Gang: 13,5
Soverom 1: 13,4
Soverom 2: 14,3

Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

1 ETG. LEILIGHET:

Entre: 5,9
Kjøkken: 16,5
Stue: 20,1
Trapperom: 1,5

KJELLER LEILIGHET:

Gang: 10,5 deler av rom ikke målbart pga. lav høyde
Toalettrom: 3,5
Bad: 10,4
Vaskerom: 6,4
Bod: 3,6 (s-rom) deler av rom ikke målbart pga. lav høyde

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger kun tegninger på tilbygget del (utleiedel).

Derfor ukjent om det kan være søknadspliktige endringer på boligen, og om dette må omsøkes i etterkant.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		75		75	
SUM		75			
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje, bod, gang, smie, soverom	

Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medregnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

1 ETG:
Utedo: 1,1
Garasje: 37,0 (s-rom)
Bod: 11,9 (s-rom)
Smie/kjøkken: 17,8
Soverom: 5,0

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke sett av undertegnede. Derfor ukjent om det kan være søknadspliktige endringer på boligen, og om dette må omsøkes i etterkant.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: * Det er lite lysinnslipp på soverom. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 er lysforhold tilfredsstilt når vinduet tilfredsstiller krav til rømning.

* Det er ikke montert rømningsvinduer på soverom eller smie/kjøkken. Men det er rømningsvei via ytterdør.

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		134		134	
1 Etasje		267		267	
SUM		401			
SUM BRA	401				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loft/hems	
1 Etasje		Bod/fjøs	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke sett av undertegnede.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med utleiedel	305	4
Garasje/uthus	24	51
Låve	0	401

Kommentar

Enebolig med utleiedel

Følgende rom settes som S-rom (resterende rom settes som P-rom):

KJELLER LEILIGHET:

Bod: 3,6 (s-rom) deler av rom ikke målbart pga. lav høyde

Garasje/uthus

Følgende rom settes som S-rom (resterende rom settes som P-rom):

1 ETG:

Garasje: 37,0 (s-rom)

Bod: 11,9 (s-rom)

Låve

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Petter Christiansen Per Arthur Berg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2017	2		0	157659.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestmarkveien 385

Hjemmelshaver

Berg Petter

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2015	16		0	113231.6 m ²	Se eiendom	Eiet

Adresse

Vestmarkveien 385

Hjemmelshaver

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2017	1		0	223703 m ²	Se eiendom	Eiet

Adresse

Vestmarkveien 385

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landbrukseiendom med diverse bygninger på eiendommen. Den ligger i et rolig i Vestmarka. Det er noe kjøreavstand til bl.a. barnehage, skoler, idrettsanlegg, kulturhus, diverse butikker og dagligvare. Umiddelbar nærhet til fine naturområder og Farris. Det er gode solforhold på uteområder og terrasser.

Adkomstvei

Tilkomst fra Vestmarkveien. Det er gode parkeringsmuligheter på tomten, i garasje og på låve.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannledning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet septiktank via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, skog/trær, bedd, busker, blomster, etc. Det er gruset innkjøring.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
3 087 500	2025	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.09.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	16.09.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.09.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Bygningsopplysninger fra matrikkel	16.09.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Larvik kommune, vann og avløp	16.09.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Eiendomsopplysninger	16.09.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2025	
2	17.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KO1446>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon